

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**на управление долей общего имущества**  
**в многоквартирном доме**

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

г. Таганрог

Собственник жилого помещения в многоквартирном доме по адресу: Ростовская область, г. Таганрог,

\_\_\_\_\_ (адрес многоквартирного дома)

\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество, № квартиры, документ, устанавливающий право собственности)

общей площадью \_\_\_\_\_, жилой площадью \_\_\_\_\_, на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_ этажного дома.

или специальный уполномоченный на данные функции в лице: \_\_\_\_\_

действующий на основании \_\_\_\_\_

с одной стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник», и управляющая компания ООО «Турмалин» в лице директора Ачкасова Сергея Владимировича действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемая в дальнейшем «Исполнитель», руководствуясь положениями следующих нормативно-правовых актов Российской Федерации:

- Жилищного кодекса РФ;
  - Гражданского кодекса РФ
  - постановления Правительства РФ от 01.08.06 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
  - постановления Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»; постановления Правительства РФ 416 от 15 мая 2013года « О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» и другими действующими нормативно-правовыми актами действующими в РФ,
- заключили настоящий договор о нижеследующем.

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.)

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома.

### 2. Цель и предмет договора

2.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. По настоящему Договору Исполнитель по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную деятельность, направленную на достижения целей управления многоквартирным домом.

2.3. Исполнитель по настоящему Договору обеспечивает предоставление следующих видов коммунальных услуг: отопление, горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение и газоснабжение.

2.4. Стороны пришли к соглашению, что для эффективного выполнения положений настоящего договора, они вправе заключать договоры с третьими лицами, не ущемляющие прав каждой из сторон настоящего Договора

### 3. Состав общего имущества в многоквартирном доме

3.1. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление указан в п. 3.2. настоящего Договора. В Приложении №1 указывается состояние общего имущества на момент заключения настоящего Договора.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом и в многоквартирном доме и личным имуществом — помещением Собственника является:

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно- телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

- по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль) в стояках трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля — по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации — плоскость раструба тройника канализационного стояка расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения — выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит общему имуществу.

### 3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома.

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

3.3. Перечень видов работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и их периодичность определены с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении №2, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора.

## 4. Права и обязанности сторон

### 4.1. Исполнитель обязан:

4.1.1. Организовать проведение комплекса мероприятий в многоквартирном доме с целью обеспечения населения, проживающего в нем жилищно-коммунальными услугами в соответствии с перечнем и тарифами, определенными Региональной службой по тарифам Ростовской области и Администрацией г. Таганрога.

4.1.2. Для формирования условий предоставления жилищно-коммунальных услуг Исполнитель:

- участвует в формировании объемов, перечня, а также периодичности проведения работ, выполняемых в рамках размера платы за содержание и ремонт жилья;
- осуществляет отбор подрядных организаций для выполнения работ по содержанию и ремонту жилищного фонда;
- организывает проведение осмотров состояния строительных конструкций, следит за безопасной эксплуатацией инженерных систем и устройств;
- осуществляет контроль и оценивает качество, соблюдение параметров и режима предоставления жилищно-коммунальных услуг предоставляемых подрядчиками и поставщиками;

- организует сбор платежей от потребителей за жилищно-коммунальные услуги;
- организует работу с населением по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, решению вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставлению коммунальных услуг;
- производит все виды работ с нанимателями, арендаторами и собственниками.

4.1.3. Организовать, взаимодействие с Собственником (иди специально уполномоченным представителем Собственника) по вопросам планирования и приемки работ, а также контроля за параметрами качества коммунальных услуг выполняемых и предоставляемых Собственнику в рамках настоящего договора.

4.1.4. Осуществляет взаимодействие со специализированной организацией по учету зарегистрированных граждан в жилом помещении и приему документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с действующим законодательством.

4.1.5. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств, в соответствии с «Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома» (приложение № 2)

4.1.6. По поручению и от имени Собственника заключать и сопровождать договоры на поставку коммунальных услуг.

4.1.7. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом;

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;
- организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах;
- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника;
- организация аварийно-диспетчерского обслуживания;
- планирование работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;

- организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с Собственниками.

4.1.8. Согласовывать локальные сметы и акты выполненных работ форма КС-2 по статье текущий ремонт с уполномоченным представителем собственников МКД.

#### **4.2. Исполнитель вправе:**

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению договора третьих лиц.

4.2.2. Применять предусмотренные действующим законодательством меры воздействия к подрядчикам и поставщикам услуг допустивших снижение их качества.

4.2.3. Требовать от Собственника в установленном действующим законодательством порядке выполнения требований, в том числе финансовых, настоящего договора.

4.2.4. Вносить предложения Собственнику по улучшению обеспечения граждан жилищно-коммунальными услугами, расширению их перечня.

4.2.5. Самостоятельно определять пути и конкретные мероприятия по управлению, совершать юридические и фактические действия в интересах Собственника.

4.2.6. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой план ремонтов при согласовании с уполномоченным представителем Собственника с последующим утверждением на очередном общем собрании.

4.2.7. В случае не соответствия сведений, имеющихся у исполнителя, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных Собственником, производить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих.

4.2.8. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим утверждением на очередном общем собрании понесенных расходов.

4.2.9. Представлять интересы Собственника в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием многоквартирного дома.

4.2.10. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания Собственников за дополнительную плату услуги в части управления жилым домом, не противоречащие действующему законодательству.

4.2.11. Приостановить или ограничить передачу коммунальных услуг через 30 (тридцать) дней после предупреждения (уведомления) Собственника в случае:

- неполной оплаты коммунальных услуг, через 30 дней после предупреждения (уведомления) потребителя,
- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

- выявление факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным сетям.

4.2.12. Исполнитель оказывает иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором, выполняемые за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности, и поступающую в самостоятельное распоряжение Исполнителя.

#### **4.3. Собственник обязан:**

4.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет текущий ремонт помещения, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

4.3.2. В кратчайшие сроки за свой счет устранять вред, причиненный имуществу других Собственников либо общему имуществу в многоквартирном доме. Компенсировать Исполнителю затраты по устранению повреждений общего имущества жилого дома, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, либо других лиц, совместно с ним проживающих.

4.3.3. Своевременно производить оплату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги.

4.3.4. Обеспечивать Исполнителю доступ в помещения для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ. В случае не обеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагаются на Собственника не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

4.3.5. Своевременно сообщать Исполнителю обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

4.3.6. В случае временного отсутствия сообщать Исполнителю свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

4.3.7. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в аварийную службу Управляющей организации.

4.3.8. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

- установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности Эксплуатации.

- нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой электрической энергии, газа).

4.3.9. Не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, других мест общего пользования, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без предварительного получения письменного разрешения в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3.10. Письменно извещать Исполнителя о совершении перепланировки и переоборудовании в жилом помещении, выполненных согласно письменному разрешению в порядке, установленном действующим законодательством, в течении 10 (десяти) дней с момента совершения перепланировки и переоборудования.

4.3.11. Уведомлять Исполнителя об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.

4.3.12. Нести ответственность за не надлежащее техническое и санитарное состояние своего жилого помещения.

#### **4.4. Собственник в праве:**

4.4.1. Требовать исполнения управляющей компанией обязанностей по настоящему договору.

4.4.2. При правильном и своевременном извещении исполнителя требовать изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества, в порядке предусмотренном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

4.4.3. Осуществлять контроль над выполнением Исполнителем обязательств по настоящему договору, участвовать в осмотрах и измерениях общего имущества многоквартирного дома, присутствовать при выполнении работ и оказания услуг Исполнителем.

4.4.4. Требовать от исполнителя ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.

4.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае его сдачи внаем (в аренду, пользование).

4.4.6. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора.

4.4.7. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

4.4.8. Избирать на общем собрании уполномоченного представителя дома для осуществления оперативного взаимодействия с Исполнителем, подписания акта технического состояния многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации.

4.4.9. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

4.4.10. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляется в соответствии со ст. 31 ЖК РФ.

## **5. Порядок расчета по договору**

5.1. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

5.2. Оплата содержания и ремонта мест общего пользования многоквартирного дома и коммунальных услуг по настоящему договору осуществляется по платежному документу, доставляемому ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за отчетным, потребителям жилищно-коммунальных услуг.

5.3. Получателем средств от населения может являться организация, с которой заключен договор, взаимодействующая с Исполнителем по отдельному договору и на условиях, определенных п. 2.4. настоящего договора.

5.4. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД устанавливается и утверждается Собственниками на общем собрании.

5.5. Расчет величины оплаты за жилое помещение и услуги осуществляется:

- за работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома исходя из стоимости содержания 1 кв. м общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником в размере, установленном органами местного самоуправления, если размер платы не установлен общим собранием Собственников;

- за работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома - исходя из стоимости ремонта 1 кв. м общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником в размере, установленном органами местного самоуправления, если размер платы не установлен общим собранием Собственников;

- за пользование лифтом - исходя из стоимости услуг специализированного предприятия по эксплуатации лифтового хозяйства и органами местного самоуправления, если размер платы не установлен общим собранием Собственников;

- за вывоз бытовых отходов - исходя из стоимости услуг специализированного предприятия по вывозу бытовых отходов (руб./куб. м) и нормы накопления, установленной органами местного самоуправления (куб. м/чел. в месяц или в год), если размер платы не установлен общим собранием Собственников;

- за услуги управления - исходя из стоимости услуг управления (руб./кв. м общей площади жилья в месяц), установленной органами местного самоуправления, и общей площади жилого помещения, принадлежащего Собственнику;

- за коммунальные услуги - исходя из стоимости коммунальных услуг, установленные для ресурсоснабжающего предприятия в установленном порядке, и показаний приборов учета при их наличии или нормативов потребления, установленных органами местного самоуправления, при их отсутствии. Стоимость коммунальных услуг составляют:

- водоснабжение

- водоотведение (канализация)

- горячее водоснабжение (или подогрев воды)

- отопление

- электроснабжение

- газоснабжение

5.6. При отклонениях от нормативных условий предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляется изменение размера их оплаты в установленном порядке на основании заявления Собственника,

5.7. Собранные денежные средства учитываются Исполнителем на едином счете, имеют целевое назначение и образуют следующие фонды:

- фонд содержания, направляемый на обслуживание дома;

- фонд текущего ремонта;

- фонд оплаты коммунальных услуг;

5.8. Условия оплаты по настоящему договору, действуют в течение 1 года с момента подписания настоящего договора и подлежат ежегодному пересмотру на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. В случае если собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании будет принято решение об изменении условий к настоящему договору, такие изменения оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему.

## **6. Ответственность Сторон**

6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

В период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение:

6.2.1. Невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

6.4. Исполнитель отвечает за ущерб, причиненный Собственнику его виновными действиями.

6.5. Не являются виновными действия Исполнителя в случае исполнения решения общего собрания.

6.6. Исполнитель не отвечает по обязательствам Собственника перед другими организациями и поставщиками услуг.

6.7. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

6.8. Факт нарушения условий договора должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием Собственников, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

6.9. Факт не проживания не освобождает Собственника от выполнения обязанностей по договору и ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

#### **7. Контроль за деятельностью Исполнителя**

7.1. Собственник имеет право осуществлять контроль за деятельностью Исполнителя путем получения от ответственных лиц не позднее 5 (пяти) рабочих дней информацию о перечнях, объемах, качестве, и периодичности услуг и (или) выполненных работ.

#### **8. Форс-мажор**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависят от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

8.2. К указанным обязательствам относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения и другие события, которые арбитражный суд признает и объявит случаями непреодолимой силы.

8.3. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана немедленно в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств. Если эта Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на него, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

8.4. Наступление обстоятельств, предусмотренных настоящей статьёй, при условии соблюдения требований настоящего договора, продлевает срок исполнения договорных обязательств на период, который в целом соответствует сроку действия наступившего обстоятельства и разумному сроку для его устранения.

8.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящей статьёй, длятся более 1 месяца, Стороны совместно определяют дальнейшую юридическую судьбу настоящего договора.

#### **9. Изменение и расторжение договора**

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным сторонами настоящего Договора.

9.2. Предложения об изменении Договора оформляются в письменном виде и рассматриваются сторонами в месячный срок со дня их получения.

9.3. Действия настоящего Договора прекращаются по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

9.4. На основании решения общего собрания Собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом Исполнителя за 60 дней (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 60 календарных дней со дня получения Управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления).

#### **10. Разрешение споров**

10.1. Споры, возникающие между сторонами, разрешаются путем переговоров в досудебном порядке.

10.2. В случае невозможности урегулирования разногласий споры между сторонами по настоящему договору разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

10.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться сторонами в письменной форме и направляться другой стороне заказным письмом или вручаться лично полномочному лицу под роспись.

#### **11. Особые условия**

11.1. Порядок и объем работ по проведению капитального ремонта решаются на общем собрании собственников многоквартирного дома. В протоколе общего собрания отражаются следующие вопросы:

- необходимость капитального ремонта;
- общая стоимость капитального ремонта;
- состав и перечень объектов общего имущества, подлежащих капитальному ремонту;
- согласие на софинансирование собственников в размере, установленном органом государственной власти, выделяющим бюджетные средства, от общей стоимости капитального ремонта;
- размер, порядок и сроки сбора средств на софинансирование капитального ремонта, порядок расчета за выполненные работы;
- прочие вопросы, связанные с проведением капитального ремонта.

11.2. После принятия решения о проведении капитального ремонта, действия по реализации данного решения выполняет Исполнитель.

**12. Срок действия Договора и заключительные положения.**

12.1. Настоящий Договор заключен на \_\_\_\_\_ и вступает в силу « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года.

12.2. Если ни одна из Сторон не заявит о прекращении Договора не позднее, чем за месяц до истечения срока его действия. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, что согласованы Сторонами в настоящем Договоре.

12.3. Телефон аварийно-диспетчерской службы 318-210.

12.4. Договор составлен в письменной форме, в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- виды, объем и периодичность работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (приложение №2);

-сроки устранения аварий в общем имуществе МКД (приложение №3).

**Адреса и подписи сторон**

**Собственник**

\_\_\_\_\_

Паспортные данные \_\_\_\_\_

Серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Дата выдачи \_\_\_\_\_

Кем выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Адрес по прописке \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**ООО «Турмалин»**

**Юридический адрес:**

г. Таганрог, 28 -й переулок, 13 в  
ИНН/КПП 6154082928/615401001

ОГРН 1026102576202

р/с 40702810101000002503

В Филиале АКБ «Русславбанк»

г. Таганрога,

к/с 3010181000000000978

БИК 046013978

**Почтовый адрес:**

г. Таганрог, ул. Трудовые Резервы, 10, офис 1  
Директор ООО «Турмалин»

Ачкасов С.В. \_\_\_\_\_

Я, \_\_\_\_\_,  
(фамилия, имя, отчество)

даю свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе дата, месяц, год рождения, семейное положение) для следующих целей:

1. Передача персональных данных в кредитно-финансовые учреждения, для системы электронных платежей.
2. Передача счетов-извещений в ФГПУ «Почта России» для доставки в почтовый ящик.
3. Доставка счетов-извещений в почтовый ящик абонента в открытом виде, без конверта.
4. Передача персональных данных в ООО «ЕИРЦ» для расчетов начислений и платежей за жилищно-коммунальные услуги.
5. Передача персональных данных в органы местного самоуправления для исполнения законов социальной направленности.

Настоящее согласие действует с момента заключения договора до момента прекращения действия договора управления и выполнения обязательств по нему.

Данное согласие может быть отозвано письменным заявлением субъекта персональных данных.

Собственник  
(представитель собственника)

\_\_\_\_\_



**Приложение № 1**

к Договору № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
 управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_  
 по адресу: г. Таганрог ул. (пер.) \_\_\_\_\_

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование элементов</b>	<b>Описание элементов</b>	<b>Техническое состояние</b>
1	Подъезд		
1.1	Отопительные приборы		
1.2	Оконные блоки		
1.3	Дверные блоки		
1.4	Пол		
1.5	Внутренняя отделка стен		
1.6	Потолок		
1.7	Электропроводка		
1.8	Информационный стенд/доска		
1.9	Ограждения лестничного		
2	Система отопления		
3	Переходные трапы(мостики)		
4	Дверные блоки		
5	Вентиляционная система		
6	Освещение		
7	Подвал, техническое подполье		
7.1	Инженерные коммуникации		
7.2	Дверные блоки		
7.3	Слуховые окна		
7.4	Освещение		
8	Цоколь		
9	Капитальные стены		
10	Перегородки		
11	Перекрытия		
11.1	Межэтажные		
11.2	Подвальные		
11.3	Чердачные		
12	Фасад		
13	Выступающие элементы		
14	Крыша		
15	Внутридом-е инженер. коммун-ции и оборуд-е для предоставления коммунальных услуг		
15.1	Энергоснабжение		
15.2	Холодное водоснабжение		
15.3	Водоотведение		
15.4	Отопление		
15.5	Прочее		
15.6	Газоснабжение		
16	Крыльца		
17	Вентиляция		
18	Чердак		
19	Тротуар		

**ПЕРЕЧЕНЬ  
УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА**

№ п/п	Системы	Составляющие	Виды работ	Период выполнения
<b>1. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>				
1.1.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний деаэрированной водой, а также останов. И герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5атм.	После окончания отопительного периода, график
1.2.	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период	1 раз в год до 01.02
1.3.	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотвода, ливневой канализации (прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока, прочистка внутреннего водостока, укрепление водостока, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	1 раз в год
1.4.	Строительные конструкции	Кровля	Очистка кровель, чердачных помещений от посторонних предметов и мусора	1 раз в год график
1.5.	Строительные конструкции	Кровля	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли независимо от материала кровли	По мере необходимости
1.6.	Строительные конструкции	Кровля	Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней, свищей в местах протечки кровли	По мере необходимости
1.7.	Строительные конструкции	Кровля	Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений ограждения, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений)	По мере необходимости
1.8.	Строительные конструкции	Кровля	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	по графику 1 раз в год
1.9.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Проведение гидропневматической промывки системы без разбора ее элементов со снятием сопла элеватора в соответствии с Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду	15.05-15.10 по графику 1 раз в 2 года и после ремонта системы
1.10.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Гидравлические испытания системы в соответствии с "Правилами технической эксплуатации жилищного фонда"	15.05-15.09, график
1.11.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулирующей арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек	По графику 1 раз в год по мере необходимости
1.12.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Врезка штуцеров, воздушников, спутников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости	1 раз в год с 15.05 до 15.09, по графику
1.13.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Снятие, установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотности закрытия, опрессовки), замена фланцевых соединений по всей системе - с ведением журнала	По мере необходимости
1.14.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, не более 5% общей протяженности крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения)	По мере необходимости
1.15.	Инженерные коммуникации	Система ХВС, ливневая канализация	Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	По мере необходимости и до 30.10
1.16.	Строительные конструкции	Перекрытия фундаментов и стены подвалов	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций	15.05-15.10, по мере необходимости, по графику
1.17.	Строительные конструкции	Фундаменты и стены подвалов	Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	2 раза в год
1.18.	Придомовая территория		Очистка отмосток от мусора и растительности	По мере необходимости
1.19.	Строительные конструкции	Полы, стены	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	По мере необходимости
1.20.	Строительные конструкции	Окна	Ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей)	По графику по мере необходимости
<b>2. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b>				
2.1.	Строительные конструкции Инженерные коммуникации		Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	По мере необходимости

2.2.	Строительные конструкции		- проверка исправности канализационных вытяжек	
2.3.	Строительные конструкции		- проверка наличия тяги в газоходах	
2.4.	Инженерные коммуникации	Электрооборудование	- проверка заземления оболочки электрокабеля	
2.5.	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Очистка дренажа, устранение засоров	По мере необходимости
2.6.	Инженерные коммуникации	Канализация	Промывка (прочистка) трубопроводов канализации (прочистка дворовой канализационной сети)	2 раза в год и по мере необходимости
2.7.	Инженерные коммуникации	Канализация	Проветривание канализационных колодцев	2 раза в год
2.8.	Инженерные коммуникации	Канализация	Прочистка и закрытие крышек канализационных колодцев на придомовой территории	2 раза в год
2.9.	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка растресканных канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов	По мере необходимости
2.10.	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, канализации	Замена аварийных участков трубопроводов (ГВС, ХВС, канализации) в объеме 5% от общей протяженности системы дома в год	По мере необходимости
2.11.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	2 раза в год и по мере необходимости
2.12.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия ВРУ	2 раза в год и по мере необходимости
2.13.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной электросети МОП	2 раза в год и по мере необходимости
2.14.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора	2 раза в год и по мере необходимости
2.15.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и ответвительных распределительных шкафах	2 раза в год и по мере необходимости
2.16.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботоочных устройств	Постоянно
2.17.			Реализация мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности в жилых домах	
<b>3. Аварийное обслуживание</b>				
3.1.	Инженерные коммуникации		- на внутридомовых системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения	
3.2.	Инженерные коммуникации		- в системах газоснабжения	
3.3.	Строительные конструкции		Выполнение заявок населения с момента получения заявки, в том числе	
3.4.	Строительные конструкции		- протечка кровли	
3.5.	Строительные конструкции		- нарушение водоотвода	
3.6.	Инженерные коммуникации	Электрооборудование	- неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования	
3.7.	Инженерные коммуникации	Электрооборудование	- неисправность электрической проводки	
<b>4. Прочие услуги</b>				
4.1.			Услуги банков и почты по приему платежей	Постоянно
4.2.			Дератизация	По мере потребности
4.3.			Дезинсекция	По мере потребности
4.4.			Дезинфекция	По мере потребности
4.5.			Восстановление, разработка, экспертиза технической документации	По мере потребности

**ПЕРЕЧЕНЬ  
УСЛУГ И РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С ТЕКУЩИМ РЕМОНТОМ  
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ**

№ п/п	Наименование объекта проведения работ	Перечень работ по текущему ремонту
1.	Фундаменты	<ul style="list-style-type: none"> <li>-устранение местных деформаций, усиления, стяжки и др.</li> <li>-заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов</li> <li>-устройство и ремонт вентиляционных продухов</li> <li>-восстановление прямиков, входов в подвалы</li> <li>-ремонт отмостки</li> </ul>
2.	Стены и фасады	<ul style="list-style-type: none"> <li>-герметизация стыков</li> <li>-заделка трещин, перекладка отдельных участков кирпичных стен</li> <li>-заделка отверстий, гнезд, борозд</li> <li>-восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов</li> <li>-ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных элементов, отдельных кирпичей</li> <li>-восстановление поврежденных участков штукатурки, облицовки</li> <li>-ремонт и окраска фасадов</li> </ul>
3.	Перекрытия	<ul style="list-style-type: none"> <li>-частичная смена или усиление отдельных элементов, деревянных перекрытий</li> <li>-восстановление засыпки, стяжки, антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций</li> </ul>
4.	Крыши	<ul style="list-style-type: none"> <li>-усиление элементов деревянной стропильной системы</li> <li>-антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций</li> <li>-устранение неисправностей стальных асбестоцементных и других кровель</li> <li>-замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, радиостоек, устройств заземления, водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепление и вентиляции</li> </ul>
5.	Оконные и дверные заполнения	<ul style="list-style-type: none"> <li>-смена и восстановление отдельных элементов (приборов) частичная замена заполнений</li> </ul>
6.	Межквартирные перегородки	<ul style="list-style-type: none"> <li>-усиление, смена, заделка отделка отдельных участков</li> </ul>
7.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей, дворовые туалеты	<ul style="list-style-type: none"> <li>-восстановление или замена отдельных участков и элементов</li> <li>-восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов</li> <li>-устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал</li> <li>-замена и ремонт дворовых туалетов</li> </ul>
8.	Полы	<ul style="list-style-type: none"> <li>-замена, восстановление отдельных участков полов в местах, относящихся к общему имуществу дома</li> <li>-замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных узлах квартир с заменой покрытия, вышедшего из строя по истечении нормативного срока службы</li> </ul>
9.	Внутренняя отделка стен в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	<ul style="list-style-type: none"> <li>-восстановление штукатурки и отделки стен, потолков, отдельными участками</li> <li>-восстановление лепных деталей и розеток</li> <li>-все виды малярных и стекольных работ</li> </ul>
10.	Внутренняя система отопления	<ul style="list-style-type: none"> <li>-установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные</li> <li>-установка при необходимости воздушных кранов</li> <li>-утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов</li> <li>-замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности</li> <li>-восстановление разрушенной теплоизоляции</li> <li>-ремонт и замена участка наружной тепловой сети от колодца к жилому дому</li> </ul>
11.	Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях)	<ul style="list-style-type: none"> <li>-установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов в общем имуществе дома</li> <li>-замена арматуры водонапорных баков на чердаке</li> <li>-ремонт и замена насосов и электромоторов ПНС</li> </ul>
12.	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит)	<ul style="list-style-type: none"> <li>-установка, замена и восстановление работоспособности вышедших из строя участков электрической сети, электроустановочных изделий (выключатели, розетки), светильников, предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, водораспределительных устройств, щитов, реле</li> <li>- замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования дома</li> <li>-замена вышедших из строя конфорок, переключателей жарочного шкафа и др. сменных элементов стационарных электроплит в общем имуществе дома</li> </ul>
13.	Внутренняя система внутридомового газоснабжения	<ul style="list-style-type: none"> <li>Установка, замена и восстановление внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома</li> </ul>
14.	Внутренняя система вентиляции (включая собственно вентиляторы и их электроприводы)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Замена и восстановление работоспособности</li> </ul>
15.	Специальные общедомовые технические устройства	<ul style="list-style-type: none"> <li>Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти</li> </ul>

16.	Внешнее благоустройство	-ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников -устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев, и кустов, посев трав
-----	-------------------------	---

**Примечания:**

- работы согласовываются с Собственником, перечень работ по текущему ремонту дома может определять Собственник исходя из средств собранных на работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- Исполнитель вправе в случае возникновения аварийной ситуации, ликвидация которой не возможна из фонда содержания, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии, с последующим утверждением Собственником понесенных расходов.

Исполнитель

\_\_\_\_\_

Собственник  
(представитель собственника)

\_\_\_\_\_

## СРОКИ УСТРАНЕНИЯ АВАРИЙ В ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО

### Ликвидация неисправностей и аварий:

- Водопроводные сети	4 часа
- Канализационные сети, в том числе Откачка фекалий (5м.куб.) Плюс 30 минут за каждые следующие 3м.куб.	4 часа
- Горячее водоснабжение	5 часов
- Смена небольших участников трубопроводов (до 1м.)	4 часа
- Рытье траншей при ремонте или замене небольших участков трубопроводов (до 1 м.)	5 часов
- В сетях центрального отопления, в том Числе опорожнение отдельных участков и Обратное заполнение с пуском системы после устранения неисправностей	3 часа

Исполнитель

Собственник  
(Представитель Собственников)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_